

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2022-98
DALAM PERKARA SEKSYEN 257 DAN SEKSYEN 263 KANUN TANAH NEGARA, 1965

DIANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

PEMEGANG GADAIAN

DAN

MUHAMMAD HAIKAL KEVIN ANDERIAS
(NO. K/P : 840624-13-6371)

PENGGADAI

Dalam menjalankan perintah **Pentadbir Daerah Dan Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan** yang diperbuat dalam perkara di atas pada **24hb April 2024** adalah dengan diisytiharkan bahawa **Pentadbir Daerah Dan Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan**, dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM
PADA HARI JUMAAT 31HB MEI 2024, 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 hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah dan Tanah Klang dan memeriksa harta tersebut sebelum jualan lelong

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK	: GM 17368
NO. LOT	: LOT 51693
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Kapar/Klang/ Selangor Darul Ehsan
LUAS TANAH	: 135 meter persegi (1,453 kaki persegi)
PEGANGAN	: Selama-lamanya
CUKAI TANAH	: RM50.00
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT NYATA	: Bangunan Kediaman
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tidak dinyatakan
PEMILIK BERDAFTAR	: MUHAMMAD HAIKAL KEVIN ANDERIAS (NO. K/P: 840624-13-6371) - 1 /1 BAHAGIAN
BEBANAN	: Digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM melalui No. Perserahan 13161/2014, didaftarkan pada 17hb. Disember 2014

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut adalah sebuah **rumah teres satu tingkat lot pertengahan** dan beralamat pos di **No. 70, Jalan Kiyai Sujak 23/KU13, Taman Seri Wangi, 42200 Kapar, Selangor Darul Ehsan**.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dalam **"keadaan seperti mana sedia ada"** tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM254,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS LIMA PULUH EMPAT RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki mendeposit **10%** daripada harga jualan rizab dalam bentuk **BANK DERAJ** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum **jam 9.30 pagi** pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**.

Untuk butir-butir lanjutnya, sila berhubung dengan **PENTADBIR DAERAH DAN TANAH KLANG** atau **TETUAN AZHAR & WONG**, di alamatnya 16-08, Level 16, Menara Centara, 360, Jalan Tunku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur. Tel: 03-2602 3898 No. Fax: 03-2602 3740 [Ruj: RF/FS/LPPSA-LIT/12565-720] atau Pelelong yang tersebut di bawah:-

A MUST AUCTIONEER

Lot 3.14, Tingkat 3, Plaza Ampang City,
Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur.
Tel : 03-4253 1135
Email: amustg@gmail.com
Ruj : AMA/LA/PDTK/01/24

AHMAD BIN MUST

Pelelong Berlesen
H/P : 019-329 8022

PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2022-98
IN THE MATTER OF SECTION 257 AND SECTION 263 OF NATIONAL LAND CODE, 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

CHARGE

AND

MUHAMMAD HAIKAL KEVIN ANDERIAS
(NRIC NO : 840624-13-6371)

CHARGORS

In pursuance of the Orders of **Land Administrator of Klang, Selangor Darul Ehsan** made herein on the above matter on the **24th April 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 31st DAY OF MAY 2024, AT 10.00 AM
IN THE AUDITORIUM, 2ND FLOOR,
OF PEJABAT DAERAH AND TANAH KLANG
JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

Note : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the relevant Klang Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale

PARTICULARS OF TITLE

TITLE NO.	: GM 17368
LOT NO.	: LOT 51693
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Kapar/Klang/ Selangor Darul Ehsan
LAND AREA	: 135 sq metres (1,453 sq ft)
TENURE	: Freehold
ANNUAL QUIT RENT	: RM50.00
CATEGORY OF LAND USE	: Bangunan
EXPRESS CONDITION	: Bangunan Kediaman
RESTRICTION-IN-INTEREST	: Nil
REGISTERED OWNER	: MUHAMMAD HAIKAL KEVIN ANDERIAS (NRIC NO: 840624-13-6371) – 1/1 share
ENCUMBRANCES	: The subject property has been charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM vide Presentation No. 13161/2014 dated 17 th December 2014

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:

The subject property **is a Single Storey intermediate terrace house** bearing postal address **No. 70, Jalan Kiyai Sujak 23/KU13, Taman Seri Wangi, 42200 Kapar, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE

The subject property will be sold **"as is where is basis"** subject to a reserve price of **RM254,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TWO HUNDRED FIFTY FOUR THOUSAND ONLY)** and to the conditions of sale as printed in Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserve price by **BANK DRAFT** only, in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** on the day of auction before **9.30 am** and the 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 the **PENTADBIR DAERAH AND TANAH KLANG** or Solicitors **MESSRS AZHAR & WONG**, whose address is at 16-08, Level 16, Menara Centara, 360, Jalan Tunku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur. Tel 03-2602 3898 Fax No: 03-2602 3740 [Ref:RL/FS/LPPSA-LIT/12565-720] or the undermentioned Auctioneer:-

A MUST AUCTIONEER

Lot 3.14, Tingkat 3, Plaza Ampang City,
Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur.
Tel : 03-4253 1135
Email : amustg@gmail.com
Ruj : AMA/LA/PDTK/01/24

AHMAD BIN MUST

Pelelong Berlesen
H/P : 019-329 8022

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 termasuk Pemegang Gadaian seperti takrifan di dalam *Seksyen 43 KTN* Walaubagaimanapun Penggadai adalah dilarang membuat tawaran. -*Seksyen 253(3)*.
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 akan digunakan mengikut *Seksyen 26B KTN* dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar yang berminat dikehendaki mendaftar serta menyediakan satu jumlah deposit yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Derah atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** selewat-lewatnya pada jam 9.30 pagi pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Daerah Klang** -*Seksyen 263(2)(e) KTN*.
3. Jika seorang penawar itu bertindak sebagai ejen atau wakil bagi seorang penawar yang lain, badan berkanun atau syarikat, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan megemukakan surat kuasa wakil atau perlantikan semasa mendaftar kepada **Pentadbir Tanah Daerah Klang**. Jika gagal berbuat demikian, penawaran tersebut akan ditolak dan diisytiharkan tidak sah. Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
4. Bagi Tanah Simpanan Melayu (TRM), hanya orang Melayu yang dibenarkan untuk menjadi penawar atau bertindak sebagai ejen atau wakil dan perlu sertakan Salinan Surat Beranak yang disahkan. -*Enakmen Rizab Melayu (NMB bab 142)*. Manakala bagi syarikat yang berminat membuat tawaran bagi tanah berstatus TRM, dikehendaki menyertakan semasa penyerahan deposit dokumen-dokumen berikut(i) Memorandum & Article of Association Borang 24, (ii) Borang 49, (iii) Resolusi Lembaga Pengarah, (iv) Bukti penyenaraian nama syarikat di dalam Jadual Ketiga Enakmen Tanah Simpanan Melayu.
5. Penawar perseorangan yang berminat dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan semasa mendaftar.
6. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Daerah Klang** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam (Borang 16H) seperti *Seksyen 263 KTN* dan tawaran yang dibuat adalah sah dan tidak boleh ditarik balik tanpa alasan yang munasabah.
7. Tertakluk kepada para 8, penawar yang menawarkan harga tertinggi, akan diisytiharkan sebagai penawar yang berjaya dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
8. Jika didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Daerah Klang** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran yang telah dibuat semasa lelongan tersebut. Jika ada sebarang pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Daerah Klang** akan memutuskan pertikaian tersebut mengikut kebijaksanaannya selaras dengan *Seksyen 22 KTN* atau hartanah tersebut boleh diisytiharkan untuk dilelong semula.
9. **Pentadbir Tanah Daerah Klang** berhak menarik balik atau menengguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul lelongan. -*Seksyen 264(3) KTN* dan *Seksyen 264A KTN*.
10. Sebaik sahaja penukul lelongan dijatuhkan, nama penawar yang berjaya hendaklah diumumkan oleh pelelong dengan suara yang jelas dan dapat didengari oleh semua pihak terlibat semasa lelongan tersebut. -*Seksyen 265(1)(a) KTN*.
11. Sebaik sahaja penukul lelongan dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti Para 2 akan didepositkan ke dalam akaun pinjaman Penggadai. Seterusnya penawar hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam yang terkandung di dalam syarat-syarat jualan ini. Jika penawar gagal berbuat demikian, hartanah tersebut hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak seterusnya akan digunakan untuk tujuan pembayaran hutang Penggadai yang tertunggak kepada Pemegang Gadaian setelah ditolak bil tuntutan perkhidmatan yang dituntut oleh pelelong.
12. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh penawar dalam masa **TIDAK LEBIH DARIPADA SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI** daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah **tiada ada-apa lanjutan masa** bagi tempoh yang ditetapkan. -*Seksyen 263(2)(g) KTN*.
13. Sekiranya seorang penawar gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Jualan seperti *Seksyen 263 KTN*, deposit tersebut akan dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut *Seksyen 267A KTN* oleh Pemegang Gadaian seperti berikut:-
 - (i) Pertamanya, bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dibawah *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 keutamanya seperti yang dinyatakan dibawah *Seksyen 268 (1)(c)(d)(e) KTN*.
14. Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan iaitu sebelum penukul lelongan dijatuhkan. Jika ini berlaku, maka lelongan awam yang telah ditetapkan tersebut terbatal dengan sendirinya. -*Seksyen 266 (1) KTN*.

15. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Daerah Klang** dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. -*Seksyen 266A KTN*
16. Pemegang Gadaian hendaklah menggunakan wang belian tersebut mengikut susunan keutamaan seperti *Seksyen 268 (1)(a)(b) KTN* tidak kurang daripada **empat belas (14) hari** selepas tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut dan juga menggunakan wang belian tersebut ini mengikut susunan keutamaan seperti *Seksyen 268 (1)(c)(d)(e) KTN* tidak kurang daripada **dua puluh satu (21) hari** selepas tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut. -*Seksyen 268A(2) KTN*.
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun pembayaran yang diterima dan telah dibayar mengikut peruntukan *Seksyen 268A (2) KTN* kepada **Pentadbir Tanah Daerah Klang** tidak lewat **tiga puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian. -*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 mengtakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf yang boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
19. Keseluruhan wang belian yang diperolehi 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 penggadai 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 pelaksanaan, perintah jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyenggaraan 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; dan
 - (v) Baki jika terdapat lebih hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) seksyen 339, dibayar kepada penggadai.
20. **Pentadbir Tanah Daerah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan. -*Seksyen 22 KTN*.
21. **Pentadbir Tanah Daerah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana. -*Seksyen 22 KTN*.
22. Penawar 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 itu masing-masing.
23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada penawar.
24. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan melalui lelongan awam maka suatu permohonan melalui Borang 16O hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Daerah Klang SELEWAT-LEWATNYA SEBELUM TUJUH (7) HARI SEBELUM TARIKH LELONGAN AWAM** berserta dengan bayaran **RM3,000 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu sahaja)**. Sekiranya **Pentadbir Tanah Daerah Klang** menerima bukti **Pembayaran Keseluruhan Pinjaman** tersebut maka perintah lelongan tersebut diisytiharkan terbatal di bawah *Seksyen 266 KTN* tanpa perlunya Pemegang Gadaian dan Penggadai untuk memfailkan Borang 16O dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00 juga dikecualikan. Adalah ditingkatkan, tarikh **Pentadbir Tanah Daerah Klang** menjatuhkan Perintah Jualan dan melantik pelelong untuk menjalankan tugas-tugas lelongan adalah sah dan berkuatkuasa serta merta. Maka Pemegang Gadaian tidak boleh mengenenipkan bil tuntutan perkhidmatan yang dituntut oleh pelelong walaupun lelongan telah terbatal kemudiannya melalui penyerahan Borang 16O ataupun pembayaran keseluruhan pinjaman.
25. Sekiranya Perakuan Jualan oleh **Pentadbir Tanah Daerah Klang** menerusi Borang 16I telah lengkap dan layak untuk tujuan pendaftaran, maka sebarang kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai. -*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 (KTN) 1965, hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

KONTRAK

MEMORANDUM :- Dalam jualan secara Lelongan Awam pada **31hb Mei 2024 (JUMAAT)** mengenai hartanah yang terkandung dalam butir-butir tersebut :-

NO. HAK MILIK	: GM 17368
NO. LOT.	: LOT 51693
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Kapar/Klang/Selangor Darul Ehsan

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :-

NAMA :

NO. K/P :

ALAMAT :

.....

.....

NO. TEL :

Adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli harta tanah tersebut dengan harga sejumlah RINGGIT MALAYSIA.....

(RM.....) dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebanyak RM..... sebagai deposit 10% dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada 28hb September 2024 dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN AZHAR & WONG** Peguambela & Peguamcara pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima deposit tersebut dengan disaksikan oleh Pentadbir Daerah Dan Tanah Klang.

HARGA PEMBELIAN : RM.....

DEPOSIT DIBAYAR : RM.....

BAKI : RM.....

.....
PEMBELI / EJEN BERKUASA

.....
**PEGUAM/PEMEGANG GADAIAN
(TETUAN AZHAR & WONG)**

.....
PENTADBIR DAERAH DAN TANAH KLANG

.....
**AHMAD BIN MUST
PELELONG BERLESEN**