

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

(PTGKL/8/PPJ/2024/95)

Dalam Perkara Mengenai Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, 1965

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM PEMEGANG GADAIAN

DAN

ZOOL AMALI BIN SHODALI (NO. K/P: 870516-10-5145) PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Jualan oleh Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur yang diperbuat dalam perkara di atas pada 05 November 2024 dan Notis Lelongan Awam pada 31 Julai 2025 adalah dengan ini diperisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen akan menjual hartanah yang tersebut di bawah secara :-

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU, 10 SEPTEMBER 2025, JAM 10.00 PAGI

DI KAMAR MAHKAMAH, PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN

WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR,

TINGKAT 6, RUMAH PERSEKUTUAN, JALAN SULTAN HISHAMUDDIN, 50678 KUALA LUMPUR

NOTA :	Pembida adalah dinasihatkan memberi perhatian terhadap syarat-syarat jualan sebelum membuat tawaran dalam lelongan awam:
i)	Membaca dan memahami semua syarat-syarat jualan lelongan awam yang terkandung dalam Lampiran A.
ii)	Membuat Carian Persendirian Hakmilik atau Carian Rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
iii)	Memeriksa hartanah dan mengenal pasti alamat hartanah tersebut.
iv)	Mendapatkan khidmat nasihat daripada Peguambela dan Peguamcara ke atas syarat-syarat jualan.

BUTIR-BUTIR HAK MILIK

NO. HAKMILIK STRATA	: Geran Mukim 1918/M1/15/264
NO. LOT	: Lot 27375
NO. PETAK/TINGKAT/ BANGUNAN	: 264/15/M1
PETAK AKSESORI	: Tiada
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Setapak/ Kuala Lumpur/ Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
KELUASAN LANTAI	: 64 Meter Persegi / 688.89 Kaki Persegi
PEGANGAN	: Selama-lamanya
CUKAI PETAK	: RM20.00
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT NYATA	: Pangsapuri Kos Sederhana
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tiada
PEMILIK BERDAFTAR	: ZOOL AMALI BIN SHODALI (NO. K/P: 870516-10-5145)- 1/1 Bahagian
BEBANAN	: Digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM melalui No. Perserahan PTSC4904/2019 didaftarkan pada 14 Jun 2019

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah ini merupakan sebuah Pangsapuri yang beralamat di Unit No. 2-14-9, Idaman Suria Apartment, No. 2, Jalan 10/21D, Medan Idaman, Gombak, 53100 Kuala Lumpur.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual "dalam keadaan sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM194,400.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS SEMBILAN PULUH EMPAT RIBU EMPAT RATUS SAHAJA)**. Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang disertakan di Perisytiharan Jualan.

Pembida yang berminat adalah dikehendaki mendaftar secara atas talian dan mendepositkan 10% daripada harga rizab kepada PENTADBIR TANAH WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR dalam bentuk Bank Deraf di atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sehari sebelum hari lelongan dan baki wang pembelian hendaklah dibayar oleh pembeli yang berjaya kepada pemegang gadaian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM tidak lewat dari 8 Januari 2026 dan tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan PENTADBIR TANAH WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR atau Peguambela dan Peguamcara **TETUAN CHUA & PARTNERS** yang mewakili pemegang gadaian yang beralamat di Suite 8-12A-6, Level 12A, Menara Olympia, No. 8, Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur. Tel: 03-20202000 Faks: 03-20224301 [Ruj: LNY/LPPSA/485/2022/ZOOL AMALI] atau kepada pelelong berlesen yang telah dilantik sepertimana yang tersebut di bawah ini:-

PENTADBIR TANAH

Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
Rumah Persekutuan
Jalan Sultan Hishamuddin
50678 Kuala Lumpur
Tel: 03-26103425 / Faks: 03-26103490
Emel: www.ptgwp.gov.my

MUHAMMAD ZULKIFLI BIN IBRAHIM

Pelelong Berlesen
ILHAM AUCTIONEER SERVICES (002057623-T)
No. 28-1F, Jalan 2/154D
Taman Desa Cheras, 56000 Cheras, Kuala Lumpur
Tel: 03-91022196 / HP: 013-3873635
[Ruj: IA/PTGKL/542/25/LPPSA-ZoolAmali]

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE IN INSTANCE OF CHARGE

(PTGKL/8/PPJ/2024/945)

In the Matter of Section 263, of the National Land Code 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM CHARGE

AND

ZOOL AMALI BIN SHODALI (NRIC NO: 870516-10-5145) CHARGOR

In pursuance to the Order for Sale of the Land Administrator of the Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur made herein on the above matter on 05 November 2024 and Notis Lelongan Awam on 31 July 2025, it is hereby proclaimed that the Land Administrator of the Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur with the assistance of the licensed auctioneer will sell the below mentioned property by :-

PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY, 10 SEPTEMBER 2025, AT 10.00 A.M.

AT THE COURT ROOM, DIRECTOR OF LANDS AND MINES OFFICE

FEDERAL TERRITORIES OF KUALA LUMPUR

6TH FLOOR, FEDERAL HOUSE, JALAN SULTAN HISHAMUDDIN, 50678 KUALA LUMPUR

NOTE : Bidders are advised to pay attention to the conditions of sale before making a bid in the public auction:

- Read and understand all the conditions of sale of public auction as in Annexure A.
- To conduct a Private Title Search or Official Title Search at Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Land Office.
- To inspect the subject property and identify the address of the property.
- To get advice from Advocate and Solicitor on conditions of sale.

PARTICULARS OF TITLE

STRATA TITLE NO.	: Geran Mukim 1918/M1/15/264
LOT NO.	: Lot 27375
PARCEL/STOREY/BUILDING NO	: 264/15/M1
PARCEL ACCESSORY	: Nil
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Setapak/ Kuala Lumpur/ Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
FLOOR AREA	: 64 Square Metres / 688.89 Square Feet
TENURE	: Freehold
PARCEL RENT	: RM20.00
CATEGORY OF LAND USE	: 'Bangunan'
EXPRESS CONDITION	: 'Pangsapuri Kos Sederhana'
RESTRICTION-IN-INTEREST	: Nil
REGISTERED OWNER	: ZOOL AMALI BIN SHODALI (NRIC NO: 870516-10-5145)- 1/1 Share
ENCUMBRANCES	: Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM vide Presentation No. PTSC4904/2019 registered on 14 Jun 2019

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property is an Apartment bearing postal address Unit No. 2-14-9, Idaman Suria Apartment, No. 2, Jalan 10/21D, Medan Idaman, Gombak, 53100 Kuala Lumpur.

RESERVE PRICE

The property will be sold "as is where is basis" subject to a reserve price of **RM194,400.00** (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED NINTY FOUR THOUSAND FOUR HUNDRED ONLY). The property will be sold subject to the conditions stipulated in the Proclamation of Sale.

Interested bidders are required to register online and deposit 10% of the reserve price to THE LAND ADMINISTRATOR OF WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR in the form of **Bank Draft** in the name of LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM one day before the auction day and the balance of the purchase price shall be paid by the successful purchaser to the chargee within one hundred and twenty (120) days from the date of the sale to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM not later than 8 January 2026 and no extension of time for the period that was specified.

For further particulars, please contact THE LAND ADMINISTRATOR OF WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR or Advocate and Solicitor MESSRS CHUA & PARTNERS, representing the chargee bearing postal address at Suite 8-12A-6, Level 12A, Menara Olympia, No. 8, Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur. Tel: 03-20202000 Faks: 03-20224301 [Ruj: LNY/L/PPSA/485/2022/ZOOL AMALI] or to the licensed auctioneer as mentioned below:-

THE LAND ADMINISTRATOR
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
Rumah Persekutuan
Jalan Sultan Hishamuddin
50678 Kuala Lumpur
Tel: 03-26103425
Fax: 03-26103490
Email: www.ptgwp.gov.my

MUHAMMAD ZULKIFLI BIN IBRAHIM
Licensed Auctioneer
ILHAM AUCTIONEER SERVICES (002057623-T)
No. 28-1F, Jalan 2/154D
Taman Desa Cheras
56000 Cheras, Kuala Lumpur
Tel: 03-91022196 / HP: 013-3873635
[Ref: IA/PTGKL/542/25/LPPSA-ZoolAmali]

SYARAT-SYARAT JUALAN LELONGAN AWAM

PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

1) TAKRIFAN

- (a) **"Jualan Melalui Lelongan Awam"** bermakna jualan lelong di mana jemputan, tersurat atau tersirat, diberikan kepada orang awam atau mana-mana golongan orang awam untuk menjadi pembeli (**Enakmen Jualan Lelong F.M.S Cap 81[No. 2 pada 1929]**).
- (b) **"Penawar (Pembida)"** bermakna hanya seorang orang sebenar, satu perbadanan atau satu badan tunggal dan tidak termasuk penggadaai (**Sek 253(3) KTN**).
- (c) **"Pembeli"** bermakna orang yang telah berjaya membuat tawaran (**Sek 253(3) KTN**).
- (d) **"Pelelong"** bermakna mana-mana orang yang diberi lesen untuk menjalankan jualan melalui lelongan awam (**Sek 3 sub-seksyen (1) Enakmen Jualan Lelongan F.M.S Cap 81 (No. 2 pada 1929), (Sek 265(1)(a) KTN**).
- (e) **"Pelanggaran"** berkaitan dengan apa-apa syarat, waad atau perjanjian, termasuklah apa-apa keingkaran dalam mematuhi (**Sek 5 KTN**).
- (f) **"Tahun Kalendar"** bermakna tahun yang bermula pada hari pertama bulan Januari (**Sek 5 KTN**).
- (g) **"Gadaian"** bermakna satu gadaian berdaftar (**Sek 5 KTN**).
- (h) **"Sijil Jualan"** bermakna apa-apa sijil yang dikeluarkan kepada pembeli di bawah subseksyen (3) Seksyen 259 atau subseksyen(4) seksyen 265 KTN 1965 termasuk mana-mana dari subseksyen-subseksyen seperti yang terpakai oleh **Sek 281(3) Kanun Tanah Negara 1965 (Sek 5 KTN)**.
- (i) **"Pentadbir Tanah"** bermakna Pentadbir Daerah Tanah yang dilantik di bawah seksyen 12 Kanun Tanah Negara 1965 dan termasuklah Penolong Pentadbir Daerah Tanah yang dilantik di bawahnya; dan, berkaitan dengan mana-mana tanah, rujukan kepada Pentadbir Tanah hendaklah diertikan sebagai rujukan kepada Pentadbir Tanah, atau mana-mana Pembantu Pentadbir Tanah, yang mempunyai bidang kuasa dalam daerah atau daerah kecil di mana tanah itu terletak (**Sek 5 KTN**).
- (j) **"Pihak Berkuasa Tertentu"** apabila dipakai berhubungan dengan apa-apa keizinan atau kelulusan, ertinya pihak berkuasa yang mempunyai kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis untuk memberi keizinan atau kelulusan tersebut, mengikut mana yang berkenaan (**Sek 5 KTN**).
- (k) **"Tuanpunya"** bermakna mana-mana orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai tuanpunya mana-mana tanah bermilik (**Sek 5 KTN**).
- (l) **"Pemegang Gadaian"** termasuk institusi kewangan (**Sek 253(3) KTN**).
- (m) **"Melayu"** seorang dari mana-mana bangsa "Malayan" yang bertutur bahasa Melayu atau mana-mana bahasa "Malayan" dan menganut ugama Islam (**Sek 2 Enakmen Rizab Melayu-F.M.S. Cap 142**).

- (n) **"Syarikat Melayu"** adalah disifatkan sebagai Melayu jika dan selagi tiap-tiap ahli nya adalah Melayu dan pindahmilik syer-syer di dalamnya adalah dihadkan oleh Undang-Undang Persatuannya kepada orang-orang **Melayu (Sek 2 Enakmen Rizab Melayu-F.M.S. Cap 142)**.
- (o) **"Tanah Rizab Melayu"** Tanah yang dirizab untuk diberimilik kepada orang-orang Melayu atau kepada Bumiputera-Bumiputera bagi Negeri di mana tanah itu terletak; dan **"Orang Melayu"** termasuklah seseorang yang disifatkan sebagai seorang Melayu bagi maksud-maksud merizab tanah di bawah undang-undang bagi Negeri di mana ia bermastautin (**Perkara 89(6) Perlembagaan Persekutuan**).
- (p) **"Orang yang bukan warganegara"** seorang sebenar yang bukan warganegara Malaysia (**Sek 433A KTN**).
- (q) **"Syarikat"** bermakna syarikat yang ditubuhkan di bawah Akta Syarikat 1965 atau mengikut mana-mana enakmen yang sama pada masa lalu (**Sek 4 Akta Syarikat 1965**).
- (r) (a) **"Syarikat Asing" (Sek 4 subseksyen (1) Akta Syarikat 1965)**

bermakna :-

- i. suatu syarikat, perbadanan, pertubuhan, persatuan atau lain-lain badan yang diperbadankan di luar Malaysia; atau
- ii. suatu persatuan, pertubuhan yang tidak diperbadankan atau lain-lain badan yang mana di bawah undang-undang tempat asalnya boleh mendakwa atau didakwa, atau memegang harta atas nama setiausaha atau lain-lain pegawai badan atau persatuan yang dilantik dengan sewajarnya bagi tujuan itu dan yang tidak mempunyai ibu pejabat atau tempat perniagaan utamanya di Malaysia.

(aa) "Syarikat Asing" (Sek 433A Kanun Tanah Negara 1965)

- i. suatu syarikat yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 dengan lima puluh peratus (50%) atau lebih syer-syer undiannya yang dipegang oleh seorang yang lebih syer-syer undiannya yang dipegang oleh seorang yang bukan warganegara, atau oleh suatu syarikat asing yang disebut dalam perenggan (a) di atas, atau oleh kedua-duanya pada masa cadangan pengambilan mana-mana tanah atau apa-apa kepentingan pada tanah atau pada masa pelaksanaan mana-mana suratcara atau surat ikatan apa-apa kepentingan dalamnya, mengikut mana-mana yang berkenaan; atau
- ii. suatu syarikat yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 dengan lima puluh peratus (50%) atau lebih syer-syer undiannya yang dipegang oleh suatu syarikat yang disebut dalam perenggan (i) di atas

oleh suatu syarikat yang disebut dalam perenggan (i) bersama dengan seorang yang bukan warganegara atau suatu syarikat asing yang disebut dalam perenggan (r)(a)(i) di atas pada cadangan pengambilan mana-mana tanah atau apa-apa kepentingan pada tanah atau pada masa pelaksanaan mana-mana suratcara atau surat ikatan itu berkenaan dengan mana-mana tanah berimilik atau apa-apa kepentingan dalamnya, mengikut mana-mana yang berkenaan.

2) ORANG ATAU BADAN LAYAK MEMBUAT TAWARAN (MEMILIKI TANAH)

- (a) **Warganegara Malaysia** yang cukup umur **18 tahun** dan ke atas (menurut *Age of Majority Act 1971*) (**Sek 43(a) KTN**).
- (b) Perbadanan yang diberikuasa di bawah perlembagaannya untuk memiliki tanah (**Sek 43(b) KTN**):
 - i. Perbadanan yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat, 1965 yang diberikuasa memiliki tanah di bawah memorandum persatuannya;
 - ii. Pertubuhan yang ditubuhkan di bawah undang-undang Persekutuan atau Negeri dan yang diberikuasa untuk memiliki tanah di bawah Akta atau Enakmen yang mengujudkannya (Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, UDA, MARA, FELDA, Perbadanan Kemajuan Negeri); atau
 - iii. Syarikat Kerjasama yang ditubuhkan di bawah *Co-operative Societies Ordinance, 1948*.
- (c) Raja pemerintah, kerajaan, pertubuhan dan lain-lain orang yang dibenar memiliki tanah di bawah peruntukan *Diplomatic and Consular Privileges Ordinance, 1957* (**Sek 43(c) KTN**).
- (d) Pertubuhan yang didaftarkan di bawah Akta Pertubuhan, 1966 dan Kesatuan Sekerja yang didaftarkan di bawah *Trade Union Ordinance, 1959* (**Sek 43(d) KTN**).
- (e) Pemegang Gadaian (**Sek 265(1)(b) KTN**).
- (f) Hanya seorang orang sebenar, perbadanan dan pertubuhan dan tidak berkongsi dengan orang atau badan lain (**Sek 253(3) KTN**).
- (g) Memiliki sejumlah wang bersamaan 10% dari harga rizab (**Sek 263(3) (a) KTN**).

3) ORANG ATAU BADAN TIDAK LAYAK MEMBUAT TAWARAN:

- (a) Penggadai (**Sek 253(3) KTN**).
- (b) Orang atau badan bukan Melayu; jika tanah berkenaan dalam kawasan rizab Melayu atau pegangan Melayu (**Enakmen Rizab Melayu Negeri-Negeri**).
- (c) Orang yang **bukan warganegara Malaysia** atau syarikat asing hendaklah terlebih dahulu **mendapatkan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri** untuk membuat tawaran keatas tanah kategori "**Pertanian**" atau "**Bangunan**" (**Sek 433 B(4) KTN**).
- (d) Mana-mana orang atau badan yang di bawah mana-mana hukuman bankrupsi atau perintah untuk pentadbiran dalam bankrupsi.
- (e)
 - i. Pengarah Negeri, Pendaftar, Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri di mana tanah atau kepentingan itu terletak (**Sek 20 KTN**).

- ii. Mana-mana Pentadbir Tanah, Pegawai Daerah, Pegawai Penempatan atau Pegawai Ukur yang mempunyai bidang kuasa dalam daerah atau daerah kecil di mana tanah atau kepentingan itu terletak;
- iii. Mana-mana orang yang digunatenagakan di bawah mana-mana pegawai yang disebutkan di dalam perenggan (i) atau (ii); dan
- iv. Mana-mana orang yang mempunyai apa-apa kewajipan untuk dilaksanakan berhubung dengan penjualan itu; termasuk pekelong berlesen yang dilantik di bawah **sek 265(1)(a) KTN**.

4) **EJEN HARTANAH (Sek 6 Ordinan Lesen Pelelong [SS Cap 1981]:**

Tiap-tiap orang, firma atau syarikat yang:-

- (a) sebagai ejen bagi mana-mana orang lain, atau dalam menunggu pembayaran yuran, bagi apa-apa keuntungan atau ganjaran dalam apa jua bentuk, mengiklankannya untuk dijual atau untuk disewakan mana-mana hartanah atau sebahagian daripada mana-mana hartanah;
- (b) oleh mana-mana notis awam atau iklan atau oleh mana-mana bentuk bertulis di dalam atau di atas mana-mana kedai, rumah, atau tempat yang digunakan atau diduduki atau oleh apa-apa cara atau cara yang lain, menjadikan dirinya sebagai ejen kepada orang ramai untuk menjual atau menyewakan rumah berperabot; atau
- (c) menyewakan atau menjual atau membuat atau menawarkan atau menerima apa-apa cadangan atau dalam apa jua cara berunding untuk menjual atau menyewakan mana-mana rumah berperabot atau sebahagian daripada mana-mana rumah berperabot.

hendaklah disifatkan orang yang menggunakan dan menjalankan perniagaan, pekerjaan sebagai ejen hartanah, dan hendaklah menjadi ejen hartanah dalam Ordinan ini.

- (d) tiap-tiap orang, firma atau syarikat yang menjalankan perniagaan ejen hartanah hendaklah mempunyai lesen yang sah (**Sek 7 Ordinan Lesen Pelelong [S.S Cap 1984]**).
- (e) ejen-ejen hartanah yang mewakili pembida hendaklah mengeluarkan lesen ejen hartanah yang sah semasa mendaftar.

5) **PERMOHONAN PENANGGUHAN PERINTAH JUAL (Borang 16H KTN) :**

Suatu permohonan **penangguhan Perintah Jual (16H KTN)** hendaklah dibuat **tidak lewat daripada tujuh (7) hari kalendar daripada tarikh jual melalui Borang 16O KTN** dengan fee sebanyak **RM 300.00** dan dipohon oleh pemegang gadaian dengan persetujuan penggadai dan hanya sekali dengan tempoh penangguhan tidak melebihi tiga (3) bulan. Mana-mana permohonan yang kurang daripada tujuh (7) hari hendaklah ditolak (**Sek 264A KTN**).

6) HAK PENGGADAI MEMBUAT TAWARAN PADA BILA-BILA MASA SEBELUM PENJUALAN :

Mana-mana penggadai yang terhadapnya telah dibuat satu perintah jualan, pada bila-bila masa di hari jualan sebelum tamatnya penjualan iaitu sebelum jatuhnya penukul membuat tawaran kepada Pentadbir Tanah untuk menyelesaikan semua amaun jumlah terhutang seperti berikut:-

- (a) Jumlah yang ditunjukkan dalam perintah jualan sebagai terhutang kepada pemegang gadaian pada tarikh bilamana perintah itu dibuat;
- (b) Apa-apa jumlah selanjutnya (jika ada) sepertimana yang terhutang di bawah gadaian itu diantara tarikh perintah jualan dan tarikh tawaran dibuat;
- (c) Satu jumlah yang mencukupi untuk meliputi segala perbelanjaan yang dibuat berhubung dengan pembuatan atau pelaksanaan perintah jualan itu; dan
- (d) Mengikut mana-mana yang sesuai dan perintah jualan dari ketika itu terhenti dari berkuatkuasa, maka Pentadbir Tanah hendaklah memaklumkan kepada pemegang gadaian (**Sek 266(1), (2)(a)(b)(c), (3) KTN**).

7) PROSEDUR SEBELUM PENJUALAN :

- (a) Pembida-pembida adalah dinasihatkan supaya memahami dan memberi perhatian terhadap kesemua syarat-syarat jualan sebelum mendaftarkan diri.
- (b) **Ejen atau wakil bagi pembida hendaklah mengemukakan surat pelantikan** kepada Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan hendaklah menyatakan kuasa – kuasa yang diberi kepada wakil-wakil untuk membida, menandatangani semua dokumen-dokumen berkaitan dengan lelongan. Ejen atau wakil kepada pembeli hendaklah bertanggungjawab sepenuhnya keatas semua urusan-urusan dokumentasi sehingga selesai.
- (c) Wakil bagi pembida lain hanya boleh mewakili ahli keluarga sahaja terdiri daripada suami, isteri, ibu, bapa, anak atau adik-beradik kandung dan hendaklah disertakan dengan dokumen-dokumen sokongan hubungan kekeluargaan dengan pembida yang diwakilinya.
- (d) Membuat carian secara rasmi di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
- (e) Memeriksa keadaan hartanah yang di maksudkan dan mengenal pasti alamat pos hartanah tersebut.
- (f) Mendapatkan khidmat nasihat Peguambela dan Peguamcara ke atas syarat-syarat jualan.
- (g) Pembida-pembida adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab seperti di perintah jual dalam bentuk bank draf atas nama pemegang gadaian dan hendaklah diserahkan kepada Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur sebelum bermulanya lelongan.

- (h) Mana-mana orang yang ingkar membayar deposit 10% daripada harga rizab dalam lelongan yang terdahulu, tidak dibenarkan sama sekali mendaftar sebagai pembida, ejen atau wakil kepada pembida lain.
- (i) Semua pembida-pembida yang terdiri daripada **orang perseorangan** adalah dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "**My Kad**" yang asal dan salinan fotostat kad pengenalan.
- (j) **Syarikat** yang ditubuhkan di bawah akta Syarikat 1965 adalah dikehendaki mengemukakan "**Memorandum & Articles of Association**", **Borang 24**, **Borang 49** dan **Carian Suruhanjaya Syarikat Malaysia** dengan butir-butir lengkap yang terkini dan disahkan Setiausaha Syarikat.
- (k) Pembida-pembida yang telah mendaftar dan membayar deposit pada harga rizab tidak dibenarkan menarik diri sebelum atau pun semasa lelongan dijalankan.
- (l) Pembida-pembida atau wakil dikehendaki membuat pendaftaran atas talian dan membawa slip pengesahan pada hari lelongan bagi tujuan pengesahan (Bagi permohonan melalui e-Tanah sahaja).

8) PROSEDUR SEMASA JUALAN:

- (a) Jualan lelongan ini adalah tertakluk kepada Perintah Jualan dan syarat-syarat jualan oleh Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (**Sek 263 KTN**).
- (b) Jualan lelongan ini adalah di bawah arahan Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan dibantu oleh seorang Pelelong Berlesen yang dilantik (**Sek 265(1)(a) KTN**).
- (c) Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, berhak menarik balik atau menangguhkan jualan ini pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul (**Sek 264(3) KTN**), (**Sek 36(a) Kaedah-kaedah Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur**).
- (d) Ejen bagi Pembida lain hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah didaftarkan atas nama ejen itu (**Sek 37(4) Kaedah-kaedah Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur**).
- (e) Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur pada bila-bila masa berhak memerintahkan setiap ejen hartanah membuktikan mempunyai lesen yang sah yang terpakai di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang sedia ada.
- (f) Jika didapati seorang pembeli itu, ejen atau wakil kepada pembeli lain adalah seorang bankrap, deposit 10% daripada harga rizab akan dilucuthak dan dilupuskan dengan cara yang ditetapkan di bawah **Sek 267 KTN** dan hartanah tersebut akan dilelong semula pada suatu tarikh baru yang akan ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
- (g) Mana-mana Pembida yang hilang kelayakan disebabkan tidak memenuhi syarat-syarat jualan, Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur pada bila-bila masa membatalkan tawaran yang dibuat semasa lelongan diadakan dan akan dilelong semula serta-merta.

- (h) Jika mana-mana Pembida atau semua Pembida yang telah mendaftar dan membayar 10% daripada harga rizab dan tidak membuat sebarang bidaaan, Pembida berkenaan akan disenaraikan selama satu (1) tahun serta deposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk bank draft akan ditahan selama dua (2) bulan dan lelongan akan ditangguhkan ke suatu tarikh baru yang akan ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
- (i) Setiap tawaran tidak boleh kurang daripada atau pada harga rizab yang ditetapkan dalam Perintah Jual; samaada hanya seorang Pembida tunggal atau lebih; adalah dikira satu bidaan dan tidak boleh ditarik balik (**Sek 263(2)(d) KTN**).
- (j) Kenaikan harga tawaran ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (**Sek 263(2)(d) KTN**).
- (k) Pembida yang membuat tawaran harga tertinggi selepas tukul dijatuhkan adalah pembeli.

9) PROSEDUR SELEPAS JUALAN :

- (a) Sebaik sahaja jatuhnya penukul, lelongan adalah muktamad. Orang yang menjalankan jualan itu atau pelelong yang dilantik hendaklah mengisytiharkan nama, no kad pengenalan dan alamat pembeli dengan suara yang dapat didengari (**Sek 265(1)(a) KTN**), (**Sek 37(3) Kaedah-kaedah Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur**).
- (b) Mana-mana pembeli yang ingkar menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam, wang deposit 10% daripada harga rizab hendaklah dilucuthak dan dibayar kepada pemegang gadaian dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran hutang sebenar yang tertunggak setelah ditolak segala perbelanjaan jualan itu. Pemegang gadaian mempunyai hak untuk menuntut daripada pembeli yang ingkar, apa-apa kos termasuk jualan semula atau tiada jualan semula mengikut mana-mana yang berkenaan.
- (c) **Baki harga jualan hendaklah diselesaikan oleh pembeli kepada pemegang gadaian dalam masa tidak lebih daripada satu ratus dua puluh (120) hari kalendar daripada tarikh jualan dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Sek 263(2)(g) KTN).**
- (d) Di mana seorang pembeli **gagal untuk menyelesaikan baki harga belian** dalam masa yang ditetapkan di bawah perintah untuk jualan di bawah **Sek 263 KTN**, **deposit tersebut akan dilucuthak** dan hendaklah terpakai mengikut **Sek 267A KTN** oleh pemegang gadaian seperti berikut :-
 - i. Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang genap masa yang dinyatakan di bawah seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (a)(b); dan
 - ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegangmilik di bawah akaun penggadaian untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya seperti dinyatakan di **Sek 268(1)(c)(d)(e)**.
- (e) Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan mengikut **Sek 268 KTN**:

- 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 jual; iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran, Air, Letrik, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan perkhidmatan penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) 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, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah wang berkala yang lain dan untuk membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
- f) Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur atau Pemegang Gadaian tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan, kerosakan, kehilangan, apa-apa masalah yang timbul atau lain-lain bencana dan milikan kosong ke atas hartanah adalah tanggungjawab pembeli sepenuhnya setelah Memorandum Jualan Lelongan Awam ditandatangani.

10) TANGGUNGJAWAB PEMEGANG GADAIAN :

- i) Pemegang gadaian hendaklah menandatangani:
 - i. **gadaian pendua**; dan
 - ii. **dokumen hakmilik keluaran (DHKK)**.

dengan Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, **tidak kurang daripada tujuh (7) hari** sebelum tarikh yang ditentukan untuk penjualan itu. Kegagalan untuk mematuhi peruntukan ini akan mengakibatkan penjualan ditangguhkan dan menanggung segala perbelanjaan pada masa itu.

- ii) pemegang gadaian hendaklah memberitahu Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa semasa atau selepas tarikh jualan lelongan melalui **Borang 16Q (Sek 266A KTN)**.

Adalah menjadi kewajipan institusi kewangan sebagai pemegang gadaian mengikut **Sek 268A(1) KTN**, untuk **memaklumkan kepada Pentadbir Tanah** dengan segera (tanpa dilengahkan) jumlah keseluruhan **wang belian telah diterima** daripada pembeli bagi membolehkan Perakuan Jual Oleh Pentadbir Tanah (**Borang 16I**) dikeluarkan;

- Pertama, dalam tempoh 14 hari dari tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut membayar kepada bayaran-bayaran genap masa seperti **Sek 268(1)(a)(b) KTN**;
- Kedua, dalam tempoh 21 hari dari tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut membayar kepada orang-orang atau badan-badan bayaran-bayaran genap masa mengikut susunan keutamaan seperti **Sek 268(1)(c)(d) dan (e) KTN**.

- Ketiga, dalam tempoh 30 hari pemegang gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun lelongan kepada Pentadbir Tanah mengenai bayaran diterima dan bayaran yang telah dibuat seperti di (b);
- Keempat, hanya setelah penyata akaun bayaran lelongan seperti di (c) dan penyata 16Q diserahkan kepada Pentadbir Tanah, Sijil Jualan Borang 16I KTN akan dikeluarkan dalam tempoh 14 hari kalendar;
- Kelima, pemegang gadaian hendaklah memberitahu pembeli bahawa kedua-dua penyata akaun lelongan dan penyata 16Q telah diserahkan kepada Pentadbir Tanah.

11) PENALTI KERANA PERNYATAAN PALSU :

Mana-mana orang yang;

Dengan pengetahuan membuat apa-apa pernyataan palsu, secara lisan atau tulisan, berhubungan dengan apa-apa urusan niaga atau lain-lain transaksi yang melibatkan tanah, atau apa-apa perkara lain yang berbangkit di bawah akta ini; adalah melakukan satu kesalahan, dan boleh, jika disabitkan, dikenakan denda yang tidak melebihi lima ribu ringgit (RM5,000.00) dan jika gagal membayar denda ini, penjara untuk satu tempoh yang tidak melebihi tiga (3) tahun atau kedua-duanya sekali (**Sek 422(a) KTN**).

12) SEKATAN KEPENTINGAN KE ATAS TANAH :

Dimana satu perakuan jualan (Sijil Jualan Borang 16I KTN) telah diberi 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 diguna pakai (**Sek 301 KTN**).

13) KEKELIRUAN, PERCANGGAHAN ATAU KHILAF :

Jika berlaku apa-apa kekeliruan, percanggahan atau khilaf dalam terjemahan syarat-syarat jualan ke bahasa-bahasa lain, syarat-syarat jualan dalam Bahasa Malaysia adalah terpakai dibaca bersama Bahagian Enam Belas-Bab 3-Remedi Pemegang Gadaian dan peruntukan dalam Kanun Tanah Negara.

**PENTADBIR TANAH
WILAYAH PERSEKUTUAN
KUALA LUMPUR.**

