

# PERISYIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTKS.1C/9/2018(18)

Dalam Perkara Mengenai BORANG 16H Seksyen 257 & 263, Akta Kanun Tanah Negara, 1965

Antara

SOUTHEAST ASIA SPECIAL ASSET MANAGEMENT BERHAD

.....PEMEGANG GADAIA

Dan

ARIFIN BIN OSMAN  
SURIYA BINTI AHAMMAD

.....PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan yang telah diperbuat dalam perkara tersebut diatas pada 13/08/2018 dan surat lantikan lelongan bertarikh 13/08/2018 adalah dengan ini dilisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan, dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah :

AKAN MENJUAL SECARA

## LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 04HB OKTOBER 2018, JAM 10.00 PAGI,  
DI PEJABAT DAERAH/TANAH KUALA SELANGOR,  
JALAN SEMARAK,  
45000 KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN

Harta yang diterangkan di bawah ini.

### LOKASI DAN PERIHAL HAKMILIK HARTANAH

Jenis Hartanah	:	Rumah TERES DUA (2) TINGKAT KOS RENDAH UNIT TENGAH.
Alamat Hartanah	:	No. 11, Jalan Kilauan 9/2A, Taman Kilauan, 45600 Bestari Jaya, Selangor Darul Ehsan.
No. Hakmilik / Lot	:	HSM 2473, PT 3710, Mukim Bestari Jaya, Daerah Kuala Selangor, Negeri Selangor Darul Ehsan.
Taraf Pegangan	:	Selama-lamanya
Keluasan Tanah	:	76.6425 meter persegi [825 k.p.]
Cukai Tanah	:	RM39.00
Kategori Gunatanah	:	"Bangunan"
Syarat Nyata	:	"Rumah Kediaman"
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik kepada orang bukan melayu melainkan mendapat kebenaran dari pihak Pentadbir Tanah.
Pemilik Berdaftar	:	ARIFIN BIN OSMAN : 1/2 Bahagian SURIYA BINTI AHAMMAD : 1/2 Bahagian
Tanggungan/Endosmen	:	Gadaian kepada SOUTHEAST ASIA SPECIAL ASSET MANAGEMENT BERHAD Pers. No281/2003 bertarikh 21/02/2003.

### NOTA:

Semua bakal pembeli yang berminat adalah dinasihatkan untuk membuat semakan/carian secara rasmi hakmilik di Pejabat Tanah /Pendaftar yang relevan merujuk kepada hartaan dan membuat lawatan tapak sebelum jualan lelongan. Hartanah ini akan dijual atas dasar "keadaan seperti mana yang sedia ada". Plaintiff tidak akan bertanggungjawab dan tidak dapat membuat sebarang representasi berkenaan dengan sekatan kepentingan dan bebanan-bebanan lain berkenaan hartanah di dalam ini.

### HARGA RIZAB

Hartanah ini akan dijual tertakluk kepada satu Harga Rizab sebanyak RM70,000.00 (RM: Tujuh Puluh Ribu sahaja) dan kepada syarat-syarat Jualan seperti mana tercetak di dalam Perisyiharan Jualan. Setiap penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab iaitu bersamaan RM7,000.00 [RM: Tujuh Ribu sahaja] dalam bentuk BANK DERAF di atas nama **CIMB BANK BERHAD** sebelum 9.30 pagi pada hari lelongan kepada Pentadbir Tanah Kuala Selangor (Seksyen 263(2)(e)KTN) dan baki wang belian hendaklah dibayar dalam tempoh Satu Ratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan, iaitu tidak lewat dari tarikh 01 Februari 2019 dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa yang telah ditetapkan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian, Tetuan **ZAIRINA LOH & WONG**, (Peguambela & Peguamcara) di alamat B-3A-10, Megan Avenue II, No.12 Jalan Yap Kwan Seng, Wilayah Persekutuan, 50450 Kuala Lumpur. [Ruj : 27648/17/CIMB/HL/nr] [ Tel : +603.2710.8283 / Faks : +603.2710.8281 / Emel :zlw@zlw.com.my ].

### PENTADBIR TANAH KUALA SELANGOR

Pejabat Daerah/ Tanah Kuala Selangor,  
Jalan Semarak,  
45000 Kuala Selangor  
Tel: +603-3289.1010 (Pendaftaran-Lelong)  
Faks : +603-3289.2145  
Ruj : PTKS.1C/9/2018(18)

Wan Darulani bin Wan Abd Ghani  
**AUCTION CITY SDN BHD**  
Suite # 994/LG-K1-MBE, Bangsar Village,  
No. 1, Jalan Telawi 1, Bangsar Baru, 59100 KUALA LUMPUR  
H/P 1 : +6017-2323-994  
H/P 2 : +6010-5252-994  
Tel : +603-2772-0922  
Faks : +603-2772-0952  
E-mail : lelongawam@gmail.com

**PERISYIHARAN JUALAN**  
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAIN  
PTKS.1C/9/2018(18)

Dalam Perkara Mengenai BORANG 16H Seksyen 257 & 263, Akta Kanun Tanah Negara, 1965

**KONTRAK**

**MEMORANDUM :** Semasa jualan dengan Lelongan Awam pada **04 OKTOBER 2018 [Khamis]** mengenai tanah yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas;

Nama Pembeli : \_\_\_\_\_

No. Kad Pengenalan pembeli : \_\_\_\_\_

No Tel Pembeli : \_\_\_\_\_

Nama Agen (jika berkenaan) : \_\_\_\_\_

No. Kad Agen (jika berkenaan) : \_\_\_\_\_  
penawar tertinggi yang diisyiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga sejumlah ;

RM \_\_\_\_\_ telah membayar kepada **CIMB BANK BERHAD** sebanyak RM \_\_\_\_\_ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian pada atau sebelum tarikh tamat tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** iaitu tidak lewat dari tarikh **01 Februari 2019** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan Pentadbir Tanah Kuala Selangor, Selangor Darul Ehsan mengaku menerima wang deposit tersebut.

Harga Pembelian : **RM** \_\_\_\_\_

Deposit 10% Harga Rizab Asal : RM7,000.00 + RM \_\_\_\_\_ [Deposit Tambahan 10%]

Jumlah Deposit 10% Harga Jual Lelong Akhir : RM \_\_\_\_\_

Baki Harga Jual Lelong [tempoh 120 hari] : RM \_\_\_\_\_

PIHAK	TANDATANGAN
PEMBELI/AJEN DIBERI KUASA  Nama : No. K/P :	
PENTADBIR TANAH KUALA SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN	
PEMEGANG GADAIAIN / WAKIL PEGUAM  Nama : No. K/P : Tetuan ZARINA LOH & WONG	
WAN DARULANI BIN WAN ABD GHANI PELELONG BERLESEN	

# PERISYIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTKS.1C/9/2018(18)

Dalam Perkara Mengenai BORANG 16H Seksyen 257 & 263, Akta Kanun Tanah Negara, 1965

## SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
  - i. Lelongan Awam ke atas harta 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 harta 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 **CIMB BANK BERHAD** sebelum **9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** 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 Kuala Selangor** 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 Kuala Selangor** akan memutuskan pertikaian tersebut atau harta ini dilelong semula dan sekiranya didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat-syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan (Seksyen 263(f) KTN).
10. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** berhak menarik balik atau menangguhan 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, harta 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 harta 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 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. Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan di bawah Seksyen 268(1) (a) (b) KTN dan

# PERISYIHARAN JUALAN

## PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PTKS.1C/9/2018(18)

Dalam Perkara Mengenai BORANG 16H Seksyen 257 & 263, Akta Kanun Tanah Negara, 1965

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 Kuala Selangor** tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran 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 terbatas dengan sendirinya jika penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) (Seksyen 266(1) KTN). Sila kemukakan bersama surat akaun dan penyata bayaran dari pemegang gadaian. Bayaran mengikut item 97 Kaedah 21 SLR P.U.5. adalah **DIKECUALIKAN**.
17. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** 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 Tanah Kuala Selangor** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A (1) KTN).
19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian (Seksyen 268A(3) 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, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
21. 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 perlaksanaan 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.
22. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Kuala Selangor** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
24. Pembeli hendaklah mengaku identiti harta yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan Hakmilik harta 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 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).
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 mengatas syarat-syarat ini.